



RENTAL MARKET

Charlottetown

REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOLUME 3 EDITION 1
OCTOBER 2001

Urban Vacancy Rate Drops Again

Strong Employment Helps Sustain Rental Demand

The vacancy rate in Charlottetown dropped by almost one percentage point to reach 1.8 per cent this year, the lowest level in over a decade. The causes of this decline are the high levels of employment in the region, the low level of rental construction over the past two years, and the lack of moderately priced homes for sale. These factors have stimulated the demand for rental accommodations and pushed the vacancy rate to the current low level.

Results of the October Rental Market Survey showed that there were 69 units vacant in row and apartment structures containing three or more units, compared to 102 vacancies in last year's survey.

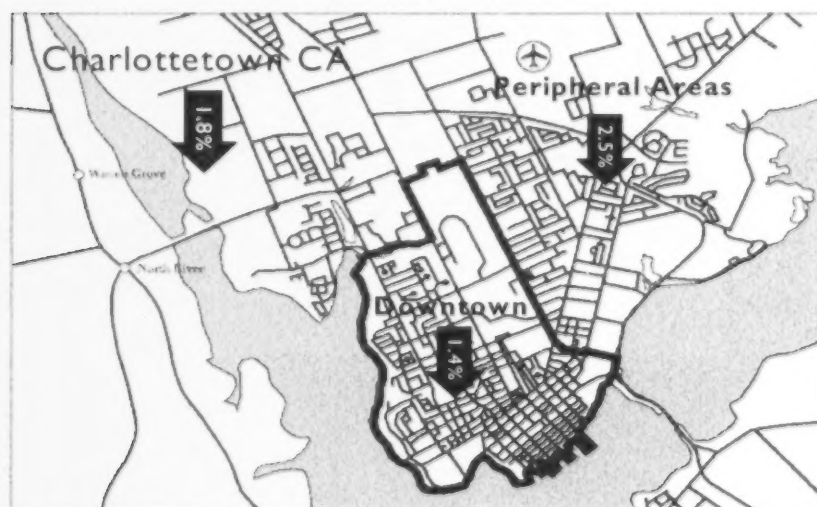
Most bedroom types experienced an increased demand in this survey compared to last year. The most significant increase came from one bedroom units which saw their vacancy rate drop by 2.4 percentage points to 1.9 per cent. Two bedroom units also saw increased demand as their vacancy rate fell by 0.3 of a percentage point to 1.9 per cent. Bachelor units remained constant at 1.7 per cent. Three

IN THIS ISSUE

- 1 Urban Vacancy Rate Drops Again
- 2 Employment Reached New High in 2001
- 2 Tenants Continue to Opt for Newer Units
- 3 Homes for First-Time Buyers Remain Scarce
- 3 Strong Demand for Rental Units

Forecast Summary

- 4 Vacancy Rate to Remain Under 3 per cent in 2001
- 4 Rental Rates to Rise Slightly
- 5 Building Size Has a Direct Impact on Average Monthly Rents
- 6-8 Statistical Tables

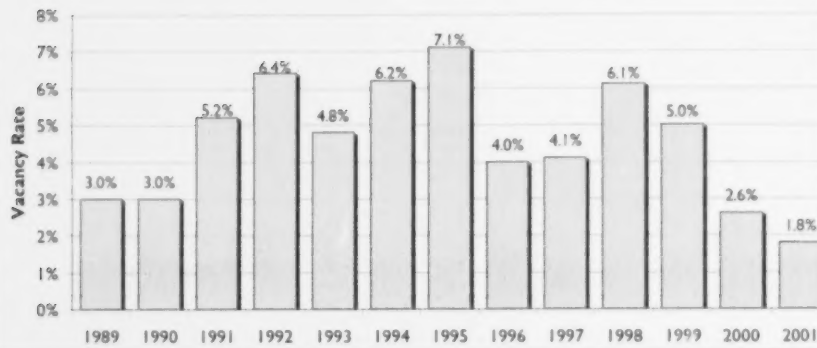


Charlottetown, CA Vacancy Rate 2001



HOME TO CANADIANS
Canada

Vacancy Rate in Charlottetown Lowest Level in Over a Decade



bedroom+ units experienced a 0.1 percentage point increase to 0.5 per cent, after experiencing a drop of 2.2 percentage points in last year's survey.

The total average rent in Charlottetown this year for all units surveyed increased by four per cent. It is important to note though that this increase does not totally reflect an increase in all units. In 2001, Island Regulatory & Appeals Commission (IRAC) allowed a rent increase of 3.75 and 1.25 per cent for heated and unheated units respectively. The remainder of the increase is due to the new units that are coming onto the market. These units are priced significantly higher than the existing rental stock, and tend to drive up the overall average rents for the entire region.

Rental rates in Charlottetown City (Zone 1), are on average four per cent lower than those in the peripheral areas (Zone 2). Most of the high-end multiple units built recently are located outside the downtown core.

Overall, the rents in Zone 1 increased by five per cent in the October survey when compared to last year, while rents in Zone 2 increased by three per cent during the same period. The low vacancy rate in all areas this year has allowed landlords to increase the rents in almost all areas and bedroom types.

Rental Market Report, October 2001

The vacancy rate in peripheral areas increased this year by one percentage point to 2.5 per cent, while vacancies in the urban core tumbled by 1.8 percentage points to 1.4 per cent.

Employment Reached New High in 2001

The number of people employed in the Charlottetown area reached 20,300 in October 2001. This is a seven per cent increase when compared to the 18,900 employed during the same period last year. Employment levels exceeded the 20,000 mark for the first time this summer, which represents the fourth consecutive year of growth.

Employment is up in all but three industries, reflecting a more diversified

economy. Full time employment is also up in the area by over 800 workers from last year's level, while part time employment has dropped by 480 from the same period last year. These solid labour market conditions have attracted more people to the Capital Region and have helped to stimulate the demand for all types of housing.

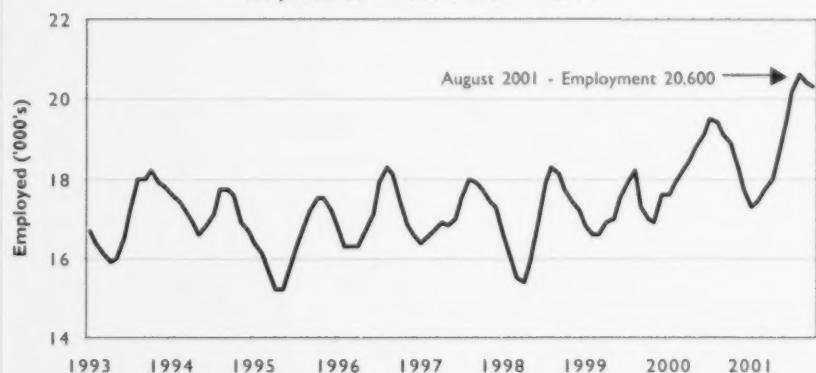
Tenants Continue to Opt for Newer Units

According to the 2001 survey, renters again showed a preference for the new, higher-end units. This trend continues to be the norm in most markets. Row and apartment units built after 1995 had zero vacancies this year, despite the fact that at \$742, the average rent was \$205 above the overall average rent in the Charlottetown area. It is also interesting to note that most of these new, high-end rental units are unheated yet still command the highest rents.

The demand for newer units has helped to lower the vacancy rate in the peripheral areas over the past few years, because most of these projects are being developed outside the downtown core.

The structures built between 1985 and 1994 were the least popular of all units surveyed with a vacancy rate of 2.5 per cent. However, these units do have the

Employment in Charlottetown Exceeds 20,000 for the First Time

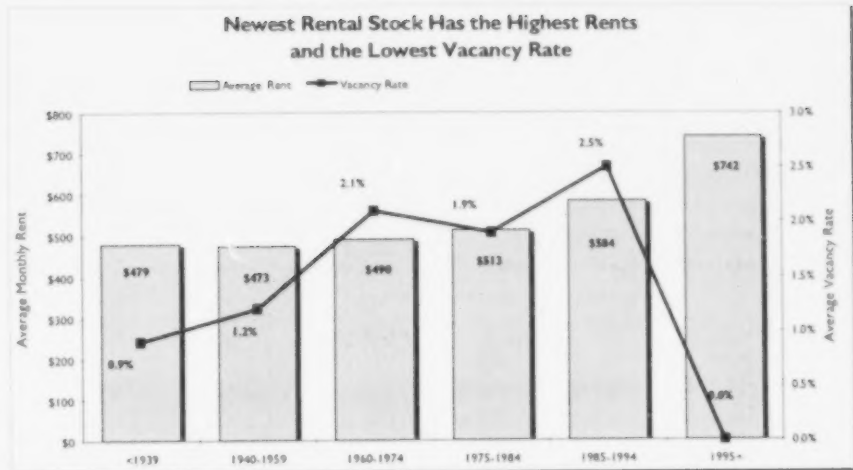


second highest average rent at \$584, and make about 34 per cent of Charlottetown's rental stock.

The results of the survey showed that the oldest stock, built before 1939, was the second most popular age range with a vacancy rate of 0.9 per cent. The majority of these units are located in the downtown core where the decrease in the vacancy rate in this area may be explained by a resurgence in their popularity. These units also had the greatest price increase this year of almost seven percentage points, bringing the average rent to \$479.

Homes for First-Time Buyers Remain Scarce

The supply of homes for sale in the Charlottetown area in the \$70,000 to \$100,000 price range continues to remain tight. To the end of November 2001, MLS® had under 30 homes that fell into this price range. Despite this, the number of MLS® sales on PEI reached a new record high at the end of November with 1098 homes sold so far this year. During the same period, the average MLS® sales price in the Capital Region increased to \$105,800 from \$103,600 a year earlier. This represents more than a two per cent increase.



Furthermore, existing homes that are available for sale are listed at a much higher price, when compared to the last few years. This creates a problem for the first-time buyer as many of these homes are out of their price range. The average listing price of homes in the Charlottetown area has risen sharply over the past four years. The average price rose from \$107,909 to the end of November 1997 to \$122,926 during the same period in 2001.

The largest increase during the four year period came from the Stratford area where the listing price increased from \$95,760 during the first 11 months of 1997, to \$145,327 in 2001. Even during the past year, the average list price in Stratford has jumped by over 16 per cent. This remarkable price growth is

due mostly to the completion of the new bridge linking Stratford to Charlottetown City, which has encouraged new businesses to move into the area.

Strong Demand For Rental Units

The October 2001 survey showed that vacancy rates dropped for rental units in all price ranges except for the least and most expensive units.

The largest decrease of all price ranges came from the units in the \$400-\$449 price range. The vacancy rate for these units dropped by 3.4 percentage points to reach a low of 0.8 per cent.

The vacancy rate for least expensive units, under \$399, had the greatest increase this year at two percentage points bringing the vacancy rate to 5.9%.

The most expensive units at \$550+ experienced a vacancy rate increase of 0.5 percentage point to 1.9 per cent. However, when the most expensive rents are broken down into finer detail, it can be seen that the increase comes from units in the \$550-\$599 price range. This breakdown also shows that the trend of the most expensive units having the lowest vacancy continued, with the units over \$700 having the low vacancy of 0.5 per cent.



Row and Apartment Vacancy Rates By Market Across Canada

Area	2000	2001
Calgary	1.2	1.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.3	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.6	1.3
Kitchener	0.8	0.9
London	2.2	1.7
Montreal	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara	2.7	2.0
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.5	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Quebec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.0
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.7	2.7
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	8.5	6.0
Thunder Bay	5.7	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.8
Winnipeg	2.0	1.4
Charlottetown	2.6	1.8
By Province		
Newfoundland	5.7	3.3
Prince Edward Island	3.3	2.4
Nova Scotia	4.2	3.3
New Brunswick	3.1	4.1
Quebec	2.2	1.3
Ontario	1.6	1.7
Manitoba	2.2	1.4
Saskatchewan	2.2	3.5
Alberta	1.3	1.1
British Columbia	3.6	2.6
Yellowknife	2.4	1.0
Canada	2.2	1.7

Increased Rental Construction Expected in 2002

Vacancy Rate to Remain Under 3 per cent in 2002

Despite a strong demand for rentals, the construction of apartment units dropped slightly in 2001. At the end of November, only 16 new apartment units had been built in Charlottetown compared to 18 units in 2000.

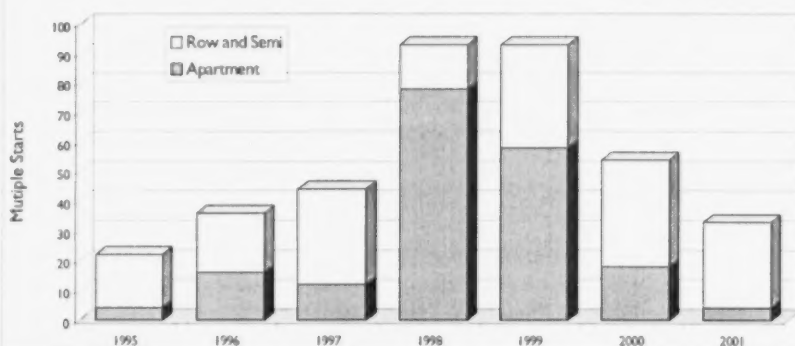
As a result, the vacancy rate in Charlottetown dropped to a low 1.8 per cent. The strong labour market expected again in 2002 will continue to stimulate the demand for rental accommodations. Therefore, the construction of apartment units is expected to bounce back over the forecast period.

In-migration of workers combined with seniors and empty nesters selling their larger homes to move into smaller lower maintenance units will continue to maintain a strong demand for high-end rental units in 2002.

Rental Rates to Rise Slightly

The rental rates are expected to rise in the range of 1.2 to 1.5 per cent again in 2002. Notwithstanding this, the increase in rents will be below the inflation rate. An improving demand for rentals should offset the rise in construction activity. As a result, the vacancy rate in the Charlottetown area should remain under three per cent in the Fall of 2002.

Mutiple Units Built in 2001 Decline Again, Despite Strong Demand



Your Link to the Housing Market

Need More Detailed Information?

Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs.

CMHC is the source for expert analysis and comprehensive data on housing. Whether you are in mortgage lending, real estate sales, the building industry, housing appraisals, urban planning, relocation consulting or government, it is critical that you understand the trends and factors behind Prince Edward Island's housing markets. There is simply no substitute for the thorough, concise analysis of housing market developments that you get with CMHC's market data and analysis.

Contact Jason Beaton, your local analyst, at (506) 851-6047.

Building Size Has a Direct Impact on Average Monthly Rents

According to the 2001 Rental Market Survey results, there is a general upwards trend on average rents as the building size gets bigger. So what is it about the size of a building that allows its owners to demand a higher rent?

Apartment buildings tend to have progressively higher rents as the structures get bigger, as smaller rental structures are typically unable to compete with other types of land uses for the more accessible locations within the city. As a result, the highest valued residential land will usually be developed as higher density apartment buildings.

Although these larger buildings may not have the same degree of personality as the smaller buildings, they are often very convenient and accessible to shopping, professional services, and other desirable amenities that will demand higher rents.

Also, economies of scale realized through the operational efficiencies of managing a large number of units gives developers the ability to add extra amenities (e.g., fitness facilities, common lounge) to the building. It is expected that the gap between rents of various sizes of apartment buildings will not continue simply due to the recent design style of new mid-sized structures that are commanding premium rents.

Developers have recognized a demand at the upper-end of the market for larger individual units in lower density buildings. Today's renters in the Charlottetown area, especially the seniors population, are typically not interested in living in high-rise apartment buildings.

From an urban planner's perspective, this low-rise structure design fits better with the general aesthetics of the city and gives developers less resistance from the neighborhood to the construction of a new building. From the developer's perspective, this design will likely attract more renters and allow them to charge higher rents, while limiting the number of units that can be placed in one building.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated row and apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The

average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not all ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Table 1: Row and Apartment Vacancy Rates**By Zone and Bedroom Type**

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1	**	**	4.2	2	3.3	1.1	0	0	3.2	1.4
Zone 2	**	**	4.5	1.6	0.8	2.8	1.3	1.5	1.5	2.5
Charlottetown CA	1.7	1.7	4.3	1.9	2.2	1.9	0.4	0.5	2.6	1.8

Table 2: Row and Apartment Average Rents**By Zone and Bedroom Type**

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1	**	**	\$439	\$444	\$540	\$567	\$715	\$740	\$506	\$529
Zone 2	**	**	\$434	\$458	\$547	\$565	\$641	\$653	\$534	\$552
Charlottetown CA	\$371	\$357	\$438	\$448	\$543	\$566	\$691	\$710	\$516	\$537

Table 3: Number of Row and Apartments Units - Vacant & Total (Universe 2001)**By Zone and Bedroom Type**

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	**	**	15	749	16	1405	0	163	34	2457
Zone 2	**	**	4	231	31	1099	1	88	36	1431
Charlottetown CA	3	153	19	980	47	2504	1	251	69	3888

Table 4: Apartment and Row Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	2.0	1.1	**	**	3.4	1.2	1.7	1.6	**	**
6 - 19 Units	3.0	1.8	**	3.6	5.7	1.9	2.4	1.8	0.6	0.7
20 - 49 Units	**	2.5	**	**	**	3.7	**	2.3	**	**
50 - 99 Units	**	0.9	**	**	**	2.0	**	**	**	**
Total	2.6	1.8	1.7	1.7	4.3	1.9	2.2	1.9	0.4	0.5

Table 5: Average Apartment and Row Rents By Structure Size and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	\$471	\$491	**	**	\$410	\$427	\$501	\$537	**	**
6 - 19 Units	\$517	\$539	**	**	\$421	\$430	\$535	\$558	\$706	\$727
20 - 49 Units	**	\$571	**	**	**	\$472	**	\$608	**	**
50 - 99 Units	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	\$516	\$537	\$371	\$357	\$438	\$448	\$543	\$566	\$691	\$710

Table 6: Number of Apartment and Row Units -Vacant and Total (Universe 2001) By Structure Size and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
3 - 5 Units	6	523	**	**	2	206	4	221	**	**
6 - 19 Units	47	2582	3	83	9	479	34	1845	1	175
20 - 49 Units	14	569	**	**	5	145	9	395	**	**
50 - 99 Units	2	214	**	**	3	150	0	43	**	**
Total	69	3888	3	153	19	980	47	2504	1	251

**Table 7: Apartment and Row Vacancy Rates and Average Rents
By Year of Completion**

Year Completed	Vacancy Rate (%)		Average Rent		Vacant vs. Total Units	
	2000	2001	2000	2001	Vacant	Total
Pre 1940	3.9	0.9	\$448	\$479	6	703
1940 - 1959	2	1.2	\$465	\$473	4	320
1960 - 1974	4.7	2.1	\$484	\$490	11	495
1975 - 1984	1.9	1.9	\$514	\$513	16	856
1985-1995	1.8	2.5	\$562	\$584	32	1305
1995+	0	0	\$732	\$742	0	209

Table 8: Apartment and Row Vacancy Rates By Rent Range

Rent Range	All Units		Rent Range	All Units		Rent Range	All Units	
	2000	2001		2000	2001		2000	2001
< \$300	N/U	**	< \$350	**	**	< \$500	3.7	1.7
\$300 - 349	**	**	\$350 - 399	3.9	5.9	\$500 - 549	2.4	1.8
\$350 - 399	3.9	5.9	\$400 - 449	4.1	0.8	\$550 - 599	1.3	2.8
\$400 - 449	4.1	0.8	\$450 - 499	3.2	1.0	\$600 - 649	3	1.1
\$450 - 499	3.2	1	\$500 - 549	2.4	1.8	\$650 - 699	**	1.2
\$500 +	1.8	1.9	\$550 +	1.4	1.9	\$700 +	0.6	0.5
Total	2.6	1.8	Total	2.6	1.8	Total	2.6	1.8

Table 9: Row and Apartment Vacancy Rates and Average Rents - Heated vs Unheated

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Average Rents										
Charlottetown CA	\$371	\$357	\$438	\$448	\$543	\$533	\$691	\$710	\$516	\$537
Heat Not Included	\$325	\$350	\$379	\$355	\$475	\$497	\$637	\$648	\$478	\$539
Heat Included	\$375	\$357	\$441	\$449	\$544	\$566	\$701	\$722	\$518	\$537
Vacancy Rates										
Charlottetown CA	1.7	1.7	4.3	1.9	2.2	1.9	0.4	0.5	2.6	1.8
Heat Not Included	0.0	0.0	6.1	0.0	0.0	0.0	2.6	0.0	2.7	0.0
Heat Included	1.9	1.8	4.2	2.0	2.2	1.9	0.0	0.6	2.6	1.8

Rental Market Report is published once a year for the Charlottetown market. Priced at \$40 plus applicable taxes. For more information, contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order # PERME

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada

Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this

publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.





APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nouveau recul du taux d'inoccupation en milieu urbain

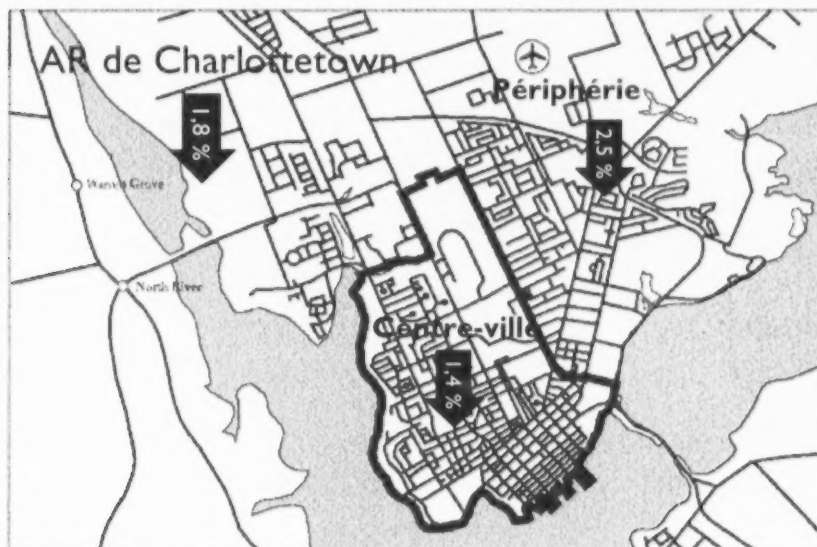
Demande de logements locatifs soutenue par la robustesse de l'emploi

À Charlottetown, le taux d'inoccupation a régressé de près de un point de pourcentage pour s'établir à 1,8 % cette année, soit son plus bas niveau en au moins dix ans. Les facteurs à l'origine de ce recul sont les suivants : maintien de hauts niveaux d'emplois dans la région, faible activité dans le secteur de la construction locative au cours des deux dernières années et pénurie de

logements de prix moyen à vendre. Ces facteurs ont stimulé la demande de logements locatifs et fait tomber le taux d'inoccupation à son bas niveau actuel.

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre dernier, 69 logements en rangée ou appartements inoccupés ont été dénombrés dans les immeubles comptant trois logements et plus, comparativement à 102 un an plus tôt.

Par rapport à l'an dernier, il y a eu une hausse de la demande pour la plupart des catégories de logements.



Taux d'inoccupation 2001, AR de Charlottetown

VOLUME 3 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2001

SOMMAIRE

- 1 Nouveau recul du taux d'inoccupation en milieu urbain
- 2 Emploi : nouveau sommet en 2001
- 2 Les logements neufs sont toujours les plus demandés
- 3 Les logements pour accédants à la propriété se font rares
- 3 Forte demande pour presque tous les types de logements

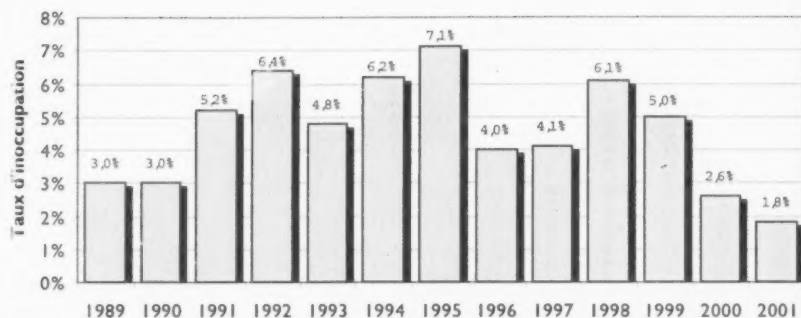
Résumé des prévisions

- 4 Le taux d'inoccupation devraient rester inférieur à 3% en 2002
- 4 Légère hausse des taux d'inoccupation
- 5 La taille de l'immeuble à une incidence directe sur les loyers mensuels
- 6-8 Tableaux statistiques



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Taux d'inoccupation à Charlottetown Plus bas niveau en au moins dix ans



L'augmentation la plus considérable de la demande a été observée pour les logements de une chambre; le taux d'inoccupation de ces logements a en effet diminué de 2,4 points de pourcentage pour s'établir à 1,9 %. La demande de logements de deux chambres s'est également accrue, et le taux d'inoccupation s'est fixé à 1,9%, soit un recul de 0,3 point. Le taux d'inoccupation des studios est demeuré stable à 1,7 %. Du côté des logements de trois chambres et plus, le taux d'inoccupation a augmenté de 0,1 point pour atteindre 0,5 %, après avoir chuté de 2,2 points l'an dernier.

Le loyer moyen de l'ensemble des logements visés par l'Enquête à Charlottetown a progressé de 4 % cette année. Il convient toutefois de souligner que cela ne signifie pas qu'il y ait eu une hausse pour tous les logements. En 2001, la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI) a permis une majoration des loyers de 3,75 % lorsque le chauffage est compris et de 1,25 % quand le chauffage n'est pas compris dans le prix. Le reste de l'augmentation s'expliquait par l'offre de logements neufs sur le marché. En effet, ces logements affichent un loyer nettement supérieur à celui exigé pour les logements locatifs existants, ce qui a entraîné une progression globale des loyers dans l'ensemble de la région.

Dans la ville de Charlottetown (zone 1), le loyer se situe en moyenne à un niveau inférieur de 4 % à celui de la périphérie (zone 2). La plupart des logements haut de gamme de construction récente sont situés en dehors du centre-ville.

Dans l'ensemble, les loyers de la zone 1 ont augmenté de 5 % en un an, alors que ceux de la zone 2 ont progressé de 3 % durant la même période. Le faible taux d'inoccupation enregistré dans tous les secteurs cette année a fait en sorte que les propriétaires-bailleurs ont pu majorer les loyers dans presque tous les secteurs et toutes les catégories de logements.

En périphérie, le taux d'inoccupation s'est accru de un point de pourcentage cette année pour atteindre 2,5 %, alors que dans le noyau urbain il a reculé de 1,8 point pour se fixer à 1,4 %.

Emploi : nouveau sommet en 2001

En octobre 2001, on a dénombré 20 300 personnes occupées dans la région de Charlottetown, soit une hausse de 7 % par rapport aux 18 900 personnes occupées à pareille date l'an dernier. Le nombre d'emplois a dépassé le cap des

20 000 pour la première fois cet été. Il s'agit de la quatrième année de croissance de suite.

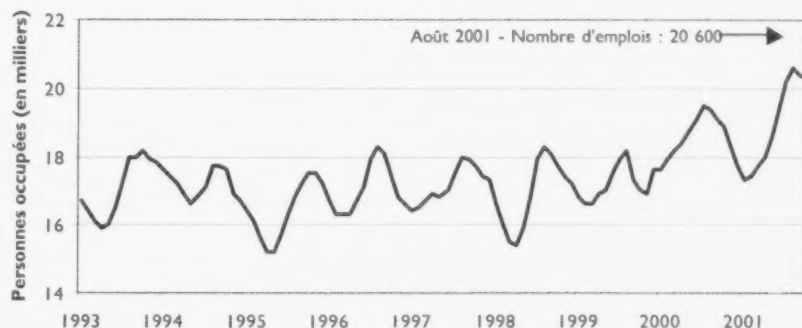
L'emploi a progressé dans tous les secteurs sauf trois, ce qui traduit une plus grande diversification de l'économie. En outre, on comptait 800 emplois à plein temps de plus et 480 emplois à temps partiel de moins que l'an dernier. Cette conjoncture favorable a attiré davantage de personnes dans la région de la capitale et a contribué à alimenter la demande pour toutes les catégories de logements.

Les logements neufs sont toujours les plus demandés

Selon les résultats de l'Enquête menée en 2001, les locataires préfèrent toujours les logements haut de gamme neufs. Cette tendance demeure la norme sur la plupart des marchés. Les maisons en rangée et les appartements construits après 1995 affichent un taux d'inoccupation nul cette année, même si leur loyer moyen, qui est de 742 \$, est supérieur de 205 \$ au loyer moyen pratiqué dans l'ensemble de la région de Charlottetown. Il est aussi intéressant de constater que pour la plupart de ces logements haut de gamme neufs, le chauffage n'est pas compris, alors qu'ils affichent les loyers les plus élevés.

Au cours des dernières années, la demande de logements neufs a contribué à faire diminuer le taux d'inoccupation dans les zones périphériques puisque la plupart des ensembles d'habitations de construction récente sont situés à l'extérieur du noyau urbain.

Nombre d'emplois supérieur à 20 000 pour la première fois à Charlottetown

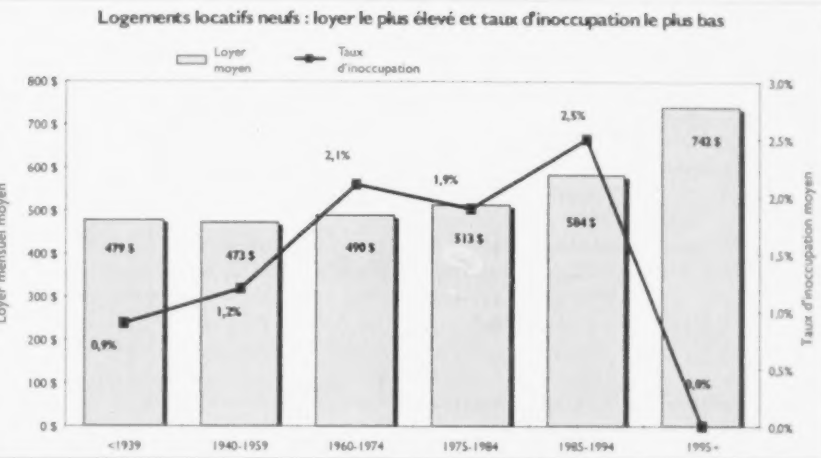


Les immeubles construits entre 1985 et 1994 sont les moins populaires si l'on se fie à leur taux d'inoccupation, à savoir 2,5 %. Par contre, ces logements affichent le deuxième loyer en importance (584 \$) et représentent environ 34 % de l'univers locatif de Charlottetown.

Les résultats de l'Enquête indiquent que les logements les plus vieux, soit ceux construits avant 1939, viennent au deuxième rang pour ce qui est de l'attrait qu'ils exercent auprès des locataires, comme le prouve leur taux d'inoccupation, qui est de 0,9 %. La plupart de ces logements sont situés dans le noyau urbain. Il est donc possible que le recul du taux d'inoccupation soit attribuable à un regain de popularité. Le loyer moyen de ces logements a par ailleurs affiché la plus forte hausse (sept points) pour se fixer à 479 \$.

Les logements pour accédants à la propriété se font rares

Dans la région de Charlottetown, l'offre de logements dans la fourchette de prix comprise entre 70 000 et 100 000 \$ continue d'être insuffisante. Fin novembre 2001, il n'y avait que 30 logements dans ces prix inscrits au S.I.A. Malgré tout, le nombre de ventes S.I.A. à l'Île-du-Prince-Édouard a atteint un niveau record (1 098 ventes conclues entre janvier et novembre). Au cours de cette même période, le prix de vente moyen S.I.A., dans la région de la capitale est passé à



105 800 \$, alors qu'il était de 103 600 \$ l'an dernier à pareille date, ce qui représente une augmentation de plus de 2 %.

Par ailleurs, les logements existants en vente affichent un prix nettement supérieur à celui relevé ces dernières années. Ceci est un problème pour les accédants à la propriété puisque pour beaucoup d'entre eux, les prix demandés sont trop élevés. Dans la région de Charlottetown, le prix d'inscription moyen des maisons a fortement augmenté depuis quatre ans. En effet, il est passé de 107 909 \$, fin novembre 1997 à 122 926 \$ fin novembre 2001.

Au cours de cette période, la plus forte hausse a été observée à Stratford, où le prix d'inscription, qui était de 95 760 \$ durant les 11 premiers mois de 1997, est monté jusqu'à 145 327 \$ en 2001. Et l'an dernier, le prix d'inscription moyen a encore fait un bond de plus de 16 % à Stratford. Cette formidable hausse des prix est le résultat,

essentiellement, de l'achèvement du pont reliant Stratford à la ville de Charlottetown, qui a poussé de nouvelles sociétés à aller s'installer dans ce secteur.

Forte demande pour presque tous les types de logements

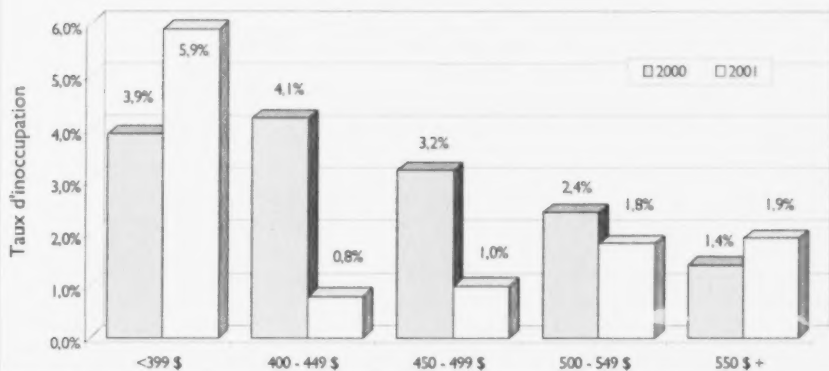
L'enquête d'octobre 2001 a révélé que les taux d'inoccupation ont chuté pour tous les types de logements locatifs (sauf ceux dont les loyers sont dans les parties inférieure et supérieure de la fourchette).

La plus forte baisse du taux d'inoccupation a touché les logements dont les loyers sont compris entre 400 et 449 \$. En effet, celui-ci a baissé de 3,4 points de pourcentage pour s'établir à 0,8 %.

Le taux d'inoccupation des logements les moins chers (loyer inférieur à 399 \$), est celui qui a le plus progressé cette année. Il a augmenté de deux points de pourcentage pour s'établir 5,9 %.

Le taux d'inoccupation des logements les plus chers (ceux dont le loyer dépasse 550 \$) a crû de 0,5 point de pourcentage pour se fixer à 1,9 %. Toutefois, lorsqu'on y regarde de plus près, on voit que l'augmentation du taux s'applique essentiellement aux logements dont les loyers varient entre 550 et 599 \$. On remarque aussi que la tendance voulant que les logements les plus chers affichent les plus bas taux d'inoccupation se maintient, puisque le taux d'inoccupation des logements dont le loyer est supérieur à 700 \$ par mois est d'à peine 0,5 %.

Demande toujours forte pour les logements à loyer élevé



Taux d'inoccupation des log. en rangée et des app. selon le marché, Canada

Marché	2000	2001
Calgary	1,2	1,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,3	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,6	1,3
Kitchener	0,8	0,9
London	2,2	1,7
Montréal	1,5	0,6
St. Catharines-Niagara	2,7	2,0
Oshawa	1,7	1,3
Hull	1,5	0,6
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Régina	1,4	2,0
Saint John	3,4	5,6
St. John's	3,7	2,7
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
Sudbury	8,5	6,0
Thunder Bay	5,7	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,8
Winnipeg	2,0	1,4
Charlottetown	2,6	1,8
Par province	2000	2001
Terre-Neuve	5,7	3,3
Île-du-Prince-Édouard	3,3	2,4
Nouvelle-Écosse	4,2	3,3
Nouveau-Brunswick	3,1	4,1
Québec	2,2	1,3
Ontario	1,6	1,7
Manitoba	2,2	1,4
Saskatchewan	2,2	3,5
Alberta	1,3	1,1
Colombie-Britannique	3,6	2,6
Yellowknife	2,4	1,0
Canada	2,2	1,7

Augmentation de la construction de logements locatifs prévue pour 2002

Le taux d'inoccupation devrait rester inférieur à 3 % en 2002

Malgré la forte demande de logements locatifs, la construction d'appartements a légèrement diminué en 2001. Fin novembre, on ne comptait que 16 nouveaux appartements à Charlottetown, comparativement à 18 à pareille date en 2000.

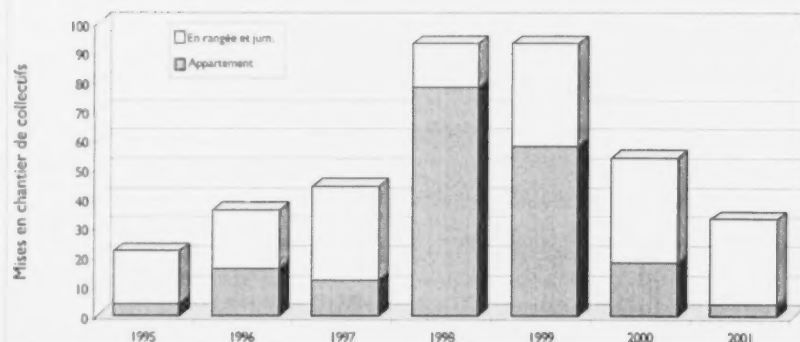
Par conséquent, le taux d'inoccupation à Charlottetown est tombé à un creux de 1,8 %. Comme on prévoit encore que la situation sera bonne sur le marché de l'emploi en 2002, la demande de logements locatifs devrait s'intensifier. La construction d'appartements devrait donc reprendre de plus belle durant la période couverte par les prévisions.

Aussi bien les nouveaux immigrants venus travailler dans la région, que les aînés et les ménages âgés sans enfant qui vendent leur grande maison pour acheter des logements plus petits alimenteront la demande de logements locatifs haut de gamme en 2002.

Légère hausse des taux d'inoccupation

Les loyers devraient augmenter de 1,2 à 1,5 % en 2002. Mais la hausse demeurera toutefois inférieure au taux d'inflation. L'accroissement de la demande de logements locatifs devrait compenser la hausse d'activité dans le secteur de la construction. Par conséquent, le taux d'inoccupation dans la région de Charlottetown ne devrait pas dépasser les 3 % à l'automne 2002.

Nouvelle diminution de la construction de collectifs en 2001, malgré la vigueur de la demande



Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins.

La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier, vous travaillez dans le secteur de la construction, de l'évaluation, de l'urbanisme, du déménagement ou dans le secteur public? Il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur le marché de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.

Communiquez avec Jason Beaton, analyste pour votre région, au (506) 851-6047.

La taille de l'immeuble a une incidence directe sur les loyers mensuels moyens

D'après les résultats de l'enquête de 2001 sur les logements locatifs, on constate qu'en général, plus les immeubles d'appartements sont de grande taille, plus les loyers sont chers. Pourquoi les propriétaires de grands immeubles d'appartements peuvent-ils se permettre de demander des loyers plus élevés?

Plus les immeubles sont grands, plus les loyers sont élevés, puisque ces propriétés sont construites sur des terrains très prisés, près des services, là où les promoteurs de petits immeubles ne peuvent pas faire face à la concurrence. Ainsi, les terrains résidentiels les plus chers sont généralement utilisés pour construire des immeubles d'appartements à haute densité.

Même si les grands immeubles n'ont pas le même cachet que les petits, ils sont souvent situés dans des endroits où l'on trouve facilement quantité de services (centres commerciaux, boutiques, services professionnels et autres), des avantages qui se traduisent par des loyers élevés.

En outre, avec les économies d'échelle réalisées grâce à l'efficacité des opérations résultant de la gestion d'un grand nombre de logements, les promoteurs peuvent offrir des services supplémentaires dans leurs immeubles (p. ex. centre d'activité physique, salon commun). On ne pense pas que l'écart entre le loyer des appartements situés dans des immeubles de taille différente diminuera, à cause de la nouvelle tendance aux immeubles locatifs de taille moyenne, dont les appartements coûtent cher.

Les promoteurs ont constaté une progression de la demande sur le marché des grands logements haut de gamme situés dans des immeubles à faible densité. Aujourd'hui, la majorité des locataires à Charlottetown, surtout les aînés, n'ont pas envie de vivre dans de grandes tours d'habitation.

Sur le plan de l'urbanisme, les petits immeubles sont plus esthétiques que les grands et se fondent mieux dans le paysage urbain, si bien que les promoteurs ont moins de difficulté à en faire accepter la construction. Du point de vue du promoteur, ces immeubles sont plus susceptibles d'attirer les locataires que les tours d'habitation, ce qui permet aux propriétaires de demander un loyer élevé, mais ils comptent un nombre limité de logements.

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

**Tableau 1 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements -
Par catégorie de logement et par nombre de chambres**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1	**	**	4,2	2	3,3	1,1	0	0	3,2	1,4
Zone 2	**	**	4,5	1,6	0,8	2,8	1,3	1,5	1,5	2,5
AR de Charlottetown	1,7	1,7	4,3	1,9	2,2	1,9	0,4	0,5	2,6	1,8

**Tableau 2 : Loyer moyen des logements en rangée et des appartements
Par catégorie de logement et par nombre de chambres**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1	**	**	439 \$	444 \$	540 \$	567 \$	715 \$	740 \$	506 \$	529 \$
Zone 2	**	**	434 \$	458 \$	547 \$	565 \$	641 \$	653 \$	534 \$	552 \$
AR de Charlottetown	371 \$	357 \$	438 \$	448 \$	543 \$	566 \$	691 \$	710 \$	516 \$	537 \$

**Tableau 3 : Nombre de logements en rangée et d'app. - Log. vacants et total (univers 2001)
Par catégorie de logement et par nombre de chambres**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	**	**	15	749	16	1405	0	163	34	2457
Zone 2	**	**	4	231	31	1099	1	88	36	1431
AR de Charlottetown	3	153	19	980	47	2504	1	251	69	3888

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Secteur	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	2,0	1,1	**	**	3,4	1,2	1,7	1,6	**	**
De 6 à 19 logements	3,0	1,8	**	3,6	5,7	1,9	2,4	1,8	0,6	0,7
De 20 à 49 logements	**	2,5	**	**	**	3,7	**	2,3	**	**
De 50 à 99 logements	**	0,9	**	**	**	2,0	**	**	**	**
Total	2,6	1,8	1,7	1,7	4,3	1,9	2,2	1,9	0,4	0,5

Tableau 5 : Loyer moyen des log. en rangée et des appartements (\$) selon taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Secteur	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	471 \$	491 \$	**	**	410 \$	427 \$	501 \$	537 \$	**	**
De 6 à 19 logements	517 \$	539 \$	**	**	421 \$	430 \$	535 \$	558 \$	706 \$	727 \$
De 20 à 49 logements	**	571 \$	**	**	**	472 \$	**	608 \$	**	**
De 50 à 99 logements	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	516 \$	537 \$	371 \$	357 \$	438 \$	448 \$	543 \$	566 \$	691 \$	710 \$

Tableau 6 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble et de chambres

Secteur	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
De 3 à 5 logements	6	523	**	**	2	206	4	221	**	**
De 6 à 19 logements	47	2582	3	83	9	479	34	1845	1	175
De 20 à 49 logements	14	569	**	**	5	145	9	395	**	**
De 50 à 99 logements	2	214	**	**	3	150	0	43	**	**
Total	69	3888	3	153	19	980	47	2504	1	251

Tableau 7: Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements et loyers moyens selon l'année complétée

Année complétée	Taux d'inoccupation (%)		Loyers moyens		Log. vacants et total	
	2000	2001	2000	2001	Vacants	Total
Avant 1940	3,9	0,9	448 \$	479 \$	6	703
De 1940 à 1959	2	1,2	465 \$	473 \$	4	320
De 1960 à 1974	4,7	2,1	484 \$	490 \$	11	495
De 1975 à 1984	1,9	1,9	514 \$	513 \$	16	856
De 1985 à 1995	1,8	2,5	562 \$	584 \$	32	1305
1995+	0	0	732 \$	742 \$	0	209

Tableau 8: Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements - par fourchette de loyers

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus	
	2000	2001		2000	2001		2000	2001
< 300 \$	Aucun log.	**	< 350 \$	**	**	< 500 \$	3,7	1,7
300 - 349 \$	**	**	350 - 399 \$	3,9	5,9	500 - 549 \$	2,4	1,8
350 - 399 \$	3,9	5,9	400 - 449 \$	4,1	0,8	550 - 599 \$	1,3	2,8
400 - 449 \$	4,1	0,8	450 - 499 \$	3,2	1,0	600 - 649 \$	3	1,1
450 - 499 \$	3,2	1	500 - 549 \$	2,4	1,8	650 - 699 \$	**	1,2
500 \$ +	1,8	1,9	550 \$ +	1,4	1,9	700 \$ +	0,6	0,5
Total	2,6	1,8	Total	2,6	1,8	Total	2,6	1,8

Tableau 9 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des logements en rangée et appartements - Chauffés et non chauffés

	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Loyers moyens										
AR de Charlottetown	371 \$	357 \$	438 \$	448 \$	543 \$	533 \$	691 \$	710 \$	516 \$	537 \$
Log. chauffés	325 \$	350 \$	379 \$	355 \$	475 \$	497 \$	637 \$	648 \$	478 \$	539 \$
Log. non chauffés	375 \$	357 \$	441 \$	449 \$	544 \$	566 \$	701 \$	722 \$	518 \$	537 \$
Taux d'inoccupation										
AR de Charlottetown	1,7	1,7	4,3	1,9	2,2	1,9	0,4	0,5	2,6	1,8
Log. chauffés	0,0	0,0	6,1	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	2,7	0,0
Log. non chauffés	1,9	1,8	4,2	2,0	2,2	1,9	0,0	0,6	2,6	1,8

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Charlottetown. Il est vendu 40 \$, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Johannes O'Callaghan du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande PERMF

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

©2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait, quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou

autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable

écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

